

Mira Grbac, mag. iur. univ. spec. polit. javna bilježnica\*, Vodice, Obala J. I. Cote 27  
mira.grbac@gmail.com

Ante Grbac, mag. iur. univ. spec. polit. \*\*

OD Burić & Mišljenović Dasović, sa sjedištem u Osijeku, pisarnica Vodice, ante.grbac@gmail.com

UDK 347.961.1:349.41

Prethodno priopćenje

Primljeno (Received): 15. 8. 2018.

Prihvaćeno (Accepted): 25. 09. 2018.

# Javne isprave i elektronički zemljišnoknjižni upisi

*Redakcijsko-certifikacijska uloga javnih bilježnika odnosi se na ovlast sastavljanja javnobilježničkih akata, odnosno javnih isprava koje imaju snagu ovršnih isprava, ako su prilikom njihova sačinjavanja poštivane određene pretpostavke propisane Zakonom o javnom bilježništvu. Takve isprave imaju dokaznu snagu koja se ne odnosi samo na vanjske parametre isprave, odnosno istovjetnost njenog potpisnika i ovjeru potpisa te preslike ili prijepisa isprave, već na cijeli njihov sadržaj. Javni bilježnici su već dugi niz godina poznati po iznimnoj prilagodbi razvoju digitalizacije koju provode uz visoku razinu stručnosti, osiguravajući time građanima i društvu pravnu sigurnost. Ipak, da bi bilježnici mogli u budućnosti još djelotvornije provoditi radnje i pravne poslove čiji je predmet stjecanje ili prijenos prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama te biti još jača pravno-sigurnosna karika između države, odnosno javnih registara i građana, potrebno je oblik javne isprave u tim poslovima propisati kao obvezujući. Ujedno, posredstvom javnobilježničkih elektroničkijesko-registarskih usluga upis stvarnih prava na nekretninama trebao bi se provoditi po službenoj dužnosti.*

*Ključne riječi: javni bilježnik, javne isprave, redakcijsko-certifikacijska uloga, elektronički zemljišnoknjižni upisi, upis stvarnih prava na nekretninama po službenoj dužnosti, pravna sigurnost.*



\* Mira Grbac



\*\* Ante Grbac

## I. UVOD

U početnom dijelu ovog rada ukazujemo na distinkciju javnih i privatnih isprava te različitih vrsta javnobilježničkih isprava, pri čemu se posebno reflektiramo na značaj i učinak javnobilježničkih akata. Sljedeći dio baziran je na relativno novoj digitalno-registarskoj nadležnosti javnih bilježnika koja se odnosi na podnošenje zemljišnoknjižnih upisa elektroničkim putem pa se u tom dijelu rada ujedno ukazuje i na tehniku te učestalost izdavanja ovjerenih zemljišnoknjižnih izvadaka putem javnih bilježnika i ostalih ovlaštenih korisnika. Nadalje, komparativno se analiziraju postupci u određenim državama (Belgija, Nizozemska, Francuska, BiH, Republika Srbija) u odnosu na obvezujući oblik i

nadležnost sastavljača isprava čiji je predmet prijenos ili stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama<sup>1</sup>. Sljedeći dio rada odnosi se na evaluaciju doprinosa pravnoj sigurnosti u poslovima s nekretninama u situaciji kada bi se u Republici Hrvatskoj za takve poslove propisao obvezujući oblik javne isprave. Zadnji dio rada temelji se na ideji uvođenja upisa prava vlasništva i ostalih stvarnih prava po službenoj dužnosti po

<sup>1</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., u nastavku teksta : ZV) u članku 1. stavak 1. normira kako svaka fizička i pravna osoba može biti nositeljem prava vlasništva, a i drugih stvarnih prava: prava služnosti, prava iz stvarnog tereta, prava građenja i založnoga prava na svemu što može biti objektom tih prava, ako zakonom nije drukčije određeno.

kojem bi sve isprave, koje se odnose na stvarna prava na nekretninama, trebale biti elektroničkim putem predane nadležnom zemljišnoknjižnom sudu odmah nakon sklapanja i verifikacije pravnog posla pred javnim bilježnikom.

Polazišna osnova ovog rada je potreba za ojačavanjem i širenjem redakcijsko-certifikacijske funkcije<sup>2</sup> javnog bilježništva<sup>3</sup> na način da se u pravne poslove, čiji je predmet stjecanje, promjena ili prestanak prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama, uvede obvezujući oblik javnobilježničkog akta. Kod takvih pravnih poslova mogao bi se alternativno, uz javnobilježnički akt, propisati i oblik potvrđene privatne isprave koju javni bilježnik mora solemnizirati (javnobilježnički potvrditi njezin cijeli sadržaj) da bi ona postigla pravne učinke i dokaznu snagu izjednačenu s aktom. Dakle, samo javnobilježnički akt kao javna isprava ili s njim izjednačena javnobilježnički potvrđena (solemnizirana) privatna isprava, prema našem stajalištu, podobne su da budu podloga pravnih poslova koji se odnose na stvarna prava na nekretninama. Sukladno tome, jedini ovlašteni sastavljači isprava mogu i trebaju biti isključivo javni bilježnici<sup>4</sup> te osim njih i odvjetnici<sup>5</sup>. Oblik javne isprave, koja je pod određenim uvjetima i ovršna isprava, prvenstveno je bitan zbog autentičnosti i istinitosti tih isprava i pravne sigurnosti poslova koji ih uvjetuju.

Prilikom pisanja ovog rada analizirali smo sudsku praksu te je uočeno kako viši sudovi u svojim odlukama smatraju kako privatne isprave ne tvore predmet istinitosti i vjerodostojnosti koja vrijedi za javne isprave.<sup>6</sup> Ujedno, namjena ovog rada je i da njegovom čitatelju prikaže i približi elektroničkom-registrarsku funkciju javnih bilježnika<sup>7</sup> temeljem koje su oni ovlašteni podnositi elektroničke zemljišnoknjižne upise. Za potrebe ovog rada, proveli smo empirijsko istraživanje anketiranjem 100 pravno needuciranih osoba. Građani su dobili anketne listiće s postavljenim pitanjima koja se odnose na nadležnost javnih bilježnika iz područja zemljišnoknjižnih upisa te izdavanja zemljišnoknjižnih izvadaka. Anketa je dokazala razvijenu

svijest građana o trenutnoj visokoj funkcionalnosti i budućoj sve većoj potrebi za sudjelovanjem javnih bilježnika u provedbi zemljišnoknjižnih upisa.

## II. VRSTE ISPRAVA, NJIHOVI PRAVNI UČINCI, DOKAZNA SNAGA I PODOBNOST ZA PROVOĐENJE OVRHE

Javna isprava<sup>8</sup>, koju je u propisanom obliku izdalo državno tijelo u granicama svoje nadležnosti te isprava koju je u takvom obliku izdala pravna ili fizička osoba u obavljanju javne ovlasti koje joj je povjereno zakonom ili propisom utemeljenom na zakonu, dokazuje<sup>9</sup> istinitost onoga što se u njoj potvrđuje ili određuje<sup>10</sup>. Privatne su sve one isprave koje nisu javne, odnosno i isprave koje je izdala neka fizička osoba.<sup>11</sup>

Sukladno članku 3. stavak 1. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09., 162/98., 16/07., 75/09., u nastavku testa: ZJB), razlikuju se sljedeće vrste javnobilježničkih isprava:

- isprave o pravnim poslovima i izjavama koje su sastavili javni bilježnici (javnobilježnički akti)
- zapisnici o pravnim radnjama koje su obavili ili kojima su bili nazočni javni bilježnici (javnobilježnički zapisnici)
- potvrde o činjenicama koje su posvjedočili javni bilježnici (javnobilježničke potvrde).

Od svih vrsta javnobilježničkih isprava, javnobilježnički akt je isprava koja pruža najširi stupanj pravne sigurnosti te afirmira u sebi kompletnu dokaznu snagu javne isprave. U postupku sastavljanja javnobilježničkog akta javni bilježnik ispituje jesu li stranke sposobne i ovlaštene za poduzimanje i sklapanje tog posla, objašnjava im smisao i posljedice pravnog posla te se mora uvjeriti u njihovu pravu i ozbiljnu volju.<sup>12</sup> Tako Zimmermann i Schmitz-Vornmoor (2009) naglašavaju kako je suštinski izražajni oblik javnobilježničkog rada tzv. javna isprava koju bilježnik sastavlja po ovlasti države te da ona uživa javnu vjeru i njezina suština

2 O redakcijsko-certifikacijskoj, ali i o ostalim funkcijama javnih bilježnika. Vidjeti: Dika, M. „Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj kao sustav modernoga slobodnog latinskog notarijata“, Javnobilježničko pravo u praksi, Narodne novine, 2008., str. 16.

3 Ova funkcija javnih bilježnika odnosi se na službeno sastavljanje i izdavanje javnih isprava (javnobilježničkih akata) o pravnim poslovima i o izjavama kojima se utemeljuju prava.

4 Uz javne bilježnike kao ovlaštene sastavljače, isprave mogu sastavljati i javnobilježnički prisjednici, savjetnici te vježbenici sukladno članku 126. Zakona o javnom bilježništvu.

5 Članak 3. stavak 1. točka 2. Zakona o odvjetništvu (NN 09/94., 117/08., 50/09., 75/09., 18/11.).

6 Više o sudskoj praksi glede dokazivanja privatnim ispravama *amplius infra*, u: Poglavlje II.

7 Više o elektroničkom-registrarskoj funkciji javnih bilježnika. Vidjeti: Grbac, M.; Grbac, A. „Javni bilježnik i elektroničko osnivanje društava s ograničenom odgovornošću“, Javni bilježnik, broj 44, HJK, Zagreb, 2017., str. 19.-31.

8 ZJB u članku 3. stavak 2. normira kako javnobilježničke isprave i njihovi otpravci imaju snagu javnih isprava, ako su prigodom njihova sastavljanja i izdavanja ispunjene bitne formalnosti propisane tim Zakonom.

9 Pravilo o dokaznoj snazi javnih isprava sadrži dvije presumpcije: 1) da je isprava autentična, tj. da je ispravu izdalo tijelo koje je na ispravi označeno kao izdavač, i 2) da je sadržaj isprave utvrđen u granicama nadležnosti izdavača istinit: Triva, S.; Dika, M. „Građansko parnično procesno pravo“, VII. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, (2004), str. 514.

10 Zakon o parničnom postupku, članak 230. stavak 1. (NN 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., u nastavku teksta: ZPP).

11 Triva, S.; Dika, M. „Građansko parnično procesno pravo“, VII. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2004., str. 513.

12 Vidjeti: ZJB, članak 57.

omogućava ovrhu u njoj utjelovljenih pravnih zahtjeva.<sup>13</sup>

Javnobilježnički zapisnici su vrsta javnobilježničkih isprava koje imaju punu dokaznu snagu u odnosu na sastavljača i na njihov sadržaj koji konkretizira u njima sadržanu pravnu radnju čiji je tijek obavio ili joj nazočio javni bilježnik.

Potvrde o činjenicama koje su posvjedočili javni bilježnici imaju dokaznu snagu samo u odnosu na vanjsko-formalne parametre te isprave, odnosno posvjedočenja koja je utvrdio javni bilježnik (utvrđivanje istovjetnosti potpisnika određene isprave ili istovjetnosti izvornika neke isprave s njenom preslikom ili prijepisom).

Javnobilježnički akt imaće punu dokaznu snagu javne isprave ako ga je sastavio javni bilježnik u propisanoj formi i u granicama svoje nadležnosti. Potrebno je također razlikovati i dokaznu snagu između javnobilježničkih isprava i javnobilježnički potvrđenih privatnih isprava s jedne strane te s druge strane privatnih isprava na kojima se ovjerava potpis ili rukoznak njihovih davatelja, odnosno kod kojih se ovjerava istovjetnost neke isprave s njenom preslikom ili prijepisom. Isprave kojima je potvrđen sadržaj i u materijalnom i formalnom smislu imaju cjelovitu dokaznu snagu. Dokazna snaga se kod isprava na kojima je ovjeren potpis ili rukoznak ograničava samo na dio isprave u kojem javni bilježnik potvrđuje da je određena osoba potpisala ispravu pred njim ili priznala potpis, odnosno rukoznak na ispravi kao svoj. Triva i Dika (2004) tako ističu da ako je ovjeren potpis - dokaznu snagu javne isprave ima samo konstatacija nadležnog tijela ili osobe o tome tko je potpisnik, ako je ovjeren rukopis - time se potvrđuje tko je autor teksta, no ne i istinitost sadržaja tog teksta, ako je ovjeren prijepis izvornika - to potvrđuje samo sadržajni identitet izvornika i prijepisa, a ne potvrđuje ni autentičnost niti istinitost sadržaja isprave.<sup>14</sup> Privatne isprave, za razliku od javnih, ne tvore predmetu istinitosti pa ih sud treba vrednovati i ocijeniti u sklopu svih ostalih provedenih dokaza, a ujedno i omogućiti suprotnoj stranci očitovati se o njenom sadržaju.<sup>15, 16</sup> Za privatnu ispravu, u dokaznom smislu, ne važi pretpostavka vjerodostojno-

sti koju ZPP propisuje za javne isprave.<sup>17</sup>

Sačinjavajući javnobilježnički akt, javni bilježnik u punom dosegu ostvaruje svoju redakcijsko-certifikacijsku ulogu. Ovjeravajući potpis ili rukoznak njegovog davatelja na određenoj ispravi ili podudarnost neke isprave s njenim preslikom ili prijepisom, javni bilježnik ispunjava svoju legalizacijsko-certifikacijsku ulogu<sup>18</sup>. U svom radu Aras Kramar (2017), a prema radu Žanka i Ilića (2001) navodi kako se 90 % poslova javnog bilježnika svodi na ovjeravanje potpisa te raznih isprava, odnosno na legalizacijsko-certifikacijsku funkciju.<sup>19</sup> Negativna postavka ovog statističkog pokazatelja je da je upravo u tih 90 % velik broj onih isprava koje se odnose na pravna raspolaganja nekretninama. S javnobilježničkim aktom je sukladno ZJB-om izjednačena i potvrđena odnosno solemnizirana privatna isprava<sup>20, 21</sup> kod koje javni bilježnik vrši certifikaciju njezina sadržaja, ali tom prilikom ne dolazi do izražaja njegova normativna funkcija.

Kod ovjere potpisa, sukladno Zakonu o javnom bilježništvu, javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj

17 Žs Vž, Gž.309/09-2 od 09.06.2009, dostupno na <http://iusinfo.com.hr/login.aspx?ReturnUrl=%2fCaseSummary%2fContent.aspx%3fSOP1%3dSE716B309S09P2D20090609&SOP1=SE716B309S09P2D20090609> (30. 8. 2018.).

18 Članak 77. ZJB-a.

19 Aras Kramar, Sladana, Širenje nadležnosti javnih bilježnika na području obiteljskopравnih odnosa, Zbornik radova s III. međunarodnog savjetovanja Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća, Split, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, 2017., str. 299.-321.

20 ZJB, u članku 59. pod naslovom „Potvrda (solemnizacija) privatnih isprava“, propisuje se sljedeće:

1) Ako nisu u pitanju pravni poslovi iz članka 53. ovoga Zakona, sudionici u pravnom poslu, svi ili neki od njih, mogu isprave o pravnom poslu potvrditi kod javnog bilježnika. Za zasnivanje osiguranja tražbine uređene zakonom, dovoljno je da privatnu ispravu potvrdi obveznik. Potvrđena isprava ima snagu javnobilježničkog akta, a ako je sastavljena po propisima članka 54. ovoga Zakona ima snagu i ovršnog javnobilježničkog akta.

2) Javni će bilježnik privatnu ispravu ispitati u skladu s odredbama članka 34., 57. i 58. ovoga Zakona i ako za to ne nade zapreku, potvrdit će je.

3) Ako privatna isprava odgovara po svom obliku propisima javnobilježničke isprave (članak 43. do 48.) i propisima o sadržaju javnobilježničkog akta (članka 69. stavka 1. točke 2., 4. i 6.), te ako su ju potpisali sudionici iz članka 69. stavka 1. točke 2.) ovoga Zakona, ona će se potvrditi bez sastavljanja posebnog javnobilježničkog akta na taj način što će se na ispravu staviti posvjedočenja navedena u članku 69. točki 1., 3. i 5. ovoga Zakona.

4) Ako privatna isprava po svom obliku i sadržaju ne odgovara zahtjevima iz stavka 3. ovoga članka, potvrđuje se izvršiti sastavljanjem posebnog javnobilježničkog akta. Privatna se isprava u tom slučaju mora prošiti s javnobilježničkim aktom, i smatrat će se sastavnim dijelom i dopunom javnobilježničkog akta. U tom slučaju privatnu ispravu potpisuje i javni bilježnik i svjedoci.

21 Suprotno tome, Senjak (2013) u svom radu kaže kako je u pravnoj doktrini izražen stav da bi solemnizaciju privatnih isprava trebalo potpuno brisati iz zakona o notarima te da je takav negativan stav zauzela i Međunarodna unija latinskog notarijata, smatrajući kako takve isprave nemaju istu kvalitetu kao i one u čijem je sastavljanju sudjelovao notar. Senjak, K., Notarijat i izvršnost notarskih akata, stručni rad, Zbornik PFZ, 63, (2) 449-482 (2013), str. 479.

13 Zimmermann S.; Schmitz-Vornmoor A. Javnobilježnička služba u Europskoj uniji - filozofija struke i trendovi razvoja, harmonizacija i ujednačavanje, pregledni znanstveni rad, Zbornik PFZ, 59, (6) 1217-1250 (2009), str. 1225.

14 Ibid., str. 515.

15 VTSRH, Pž-6184/06 od 14. 3. 2007., dostupno na <http://iusinfo.com.hr/login.aspx?ReturnUrl=%2fCaseSummary%2fContent.aspx%3fSOP1%3dSE500B6184S06D20070314&SOP1=SE500B6184S06D20070314> (30. 8. 2018.).

16 Isto tako u svojoj presudi utvrđuje i VTSRH, Pž 7326/2007-5 od 12.10.2010., dostupno na [http://iusinfo.com.hr/login.aspx?ReturnUrl=%2fCaseLaws%2fContent.aspx%3fSOP1%3dVTSRH2007PzB7326A5%26Doc%3dVSKTRGSUD\\_HR&SOP1=VTSRH2007PzB7326A5&Doc=VSKTRGSUD\\_HR](http://iusinfo.com.hr/login.aspx?ReturnUrl=%2fCaseLaws%2fContent.aspx%3fSOP1%3dVTSRH2007PzB7326A5%26Doc%3dVSKTRGSUD_HR&SOP1=VTSRH2007PzB7326A5&Doc=VSKTRGSUD_HR) (30. 8. 2018.).

takve isprave i nije dužan ispitivati jesu li sudionici ovlašteni na taj posao<sup>22</sup>. Ipak, da bi takvu ispravu na kojoj je samo ovjeren potpis ili rukoznak, elektroničkim putem poslao zemljišnoknjižnom sudu, javni bilježnik mora ulaziti u zonu utvrđenja ispravnosti sadržaja te isprave. Dakle, može se dogoditi situacija da određene stranke kod javnog bilježnika ishode ovjeru svojih potpisa na ispravi manjkavog sadržaja ili iz nekog drugog razloga nepodobne za upis u zemljišne knjige. Nakon toga te stranke mogu zatražiti od bilježnika da pokrene postupak elektroničkoga zemljišnoknjižnog upisa<sup>23</sup> glede spomenute isprave. Ovakva situacija je u praksi česta, a ona se ne bi događala kada bi se u svim pravnim poslovima koji se odnose na stvarna prava na nekretninama zakonskom normom odredio oblik javne isprave. S obzirom na to da privatne isprave nemaju materijalnu dokaznu snagu<sup>24</sup> upravo je zato potrebno propisati obvezujući oblik javne isprave kojoj je ispitan i potvrđen sadržaj od strane javnog bilježnika i koja kao takva može biti pod određenim pretpostavkama podobna za prisilno namirenje sukladno članku 54. stavak 1. ZJB-a.

Javnobilježnički akt je ovršna isprava, ako je u njemu utvrđena određena obveza na činidbu o kojoj se stranke mogu nagoditi i ako sadrži izjavu obveznika o tome da se na temelju tog akta može radi ostvarenja dužne činidbe, nakon dospelosti obveze, neposredno provesti prisilnu ovrhu.<sup>25</sup> Temeljem javnobilježničkog akta može se provesti neposredni upis u zemljišne knjige, ako isti sadrži pristanak obveznika te u njemu utvrđenu obvezu da se tim aktom osnuje, prenese, ograniči ili ukinu neko zemljišnoknjižno pravo.<sup>26, 27</sup> Senjak (2013) ističe kako samo zakonom propisani postupak javnobilježničke obrade jamči da ne može doći do sačinjavanja pravnog posla na štetu jedne strane ili do unošenja nezakonitih odredaba u javnobilježničku ispravu koja bi trebala biti ovršni naslov.<sup>28</sup> Po zakonu ovjerovljena privatna isprava<sup>29</sup> može biti vjerodostojna isprava<sup>30</sup> koja je podobna za ovrhu, ako su u njoj naznačeni vjerovnik i dužnik te predmet, vrsta, opseg i vrijeme ispunjenja novčane ob-

veze. Temeljem takve isprave, koja u sebi sadrži sve više nabrojene sastavne dijelove, mogao bi se javnom bilježniku podnijeti prijedlog za ovrhu, međutim, stranke time riskiraju da će protiv istog biti podnesen prigovor<sup>31</sup> nadležnom sudu. Tužba kojom se predlaže izdavanje platnog naloga<sup>32</sup> u ovom slučaju ne bi bila najbolje procesno sredstvo jer tužitelj u njoj treba posebno navesti razloge zbog kojih predlaže izdavanje platnog naloga, umjesto da isti predlaže određivanje ovrhe na temelju vjerodostojne isprave.

Dakle, razvidno je kako javne isprave u odnosu na privatne dokazuju ono što se u njima utvrđuje ili potvrđuje te pružaju širi raspon pravne sigurnosti i izvjesnosti oživotvorenja u njima normiranih prava i obveza.

### III. JAVNI BILJEŽNIK KAO PROVEDBENO TIJELO U POSTUPCIMA ELEKTRONIČKOG UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Stupanjem na snagu dopuna Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama<sup>33</sup> od 15. ožujka 2017. omogućeno je podnošenje elektroničkih upisa u zemljišne knjige te je na taj način počela provedba svojevrsne „one stop shop“<sup>34, 35</sup> usluge u postupcima zemljišnoknjižnih upisa.

Inače, sukladno spomenutom Pravilniku još od 2015. godine je ovlaštenim korisnicima koje predstavljaju javni bilježnici, odvjetnici i pravne osobe s javnim ovlastima, dana ovlast izdavanja ovjerenih zemljišnoknjižnih izvadaka.<sup>36</sup> Sukladno članku 10. Pravilnika naknada koja pripada ovlaštenom korisniku za ovjeru i izdavanje je 20,00 kuna. Bitno je naglasiti kako su ovakvim procesom stranke dobile mogućnost da uz minimalnu naknadu za rad ovlaštenoga korisnika i bez dugotrajnih čekanja u redu na sudu, zatraže i dobiju zemljišnoknjižne izvratke.

22 ZJB, članak 77. stavak 4.

23 Više o elektroničkim zemljišnoknjižnim upisima *amplius infra*, poglavlje III.

24 Više o materijalnoj i formalnoj dokaznoj snazi javnih isprava vidjeti: Senjak, K., Notarijat i izvršnost notarskih akata, stručni rad, Zbornik PFZ, 63, (2) 449-482 (2013), str. 449.-482.

25 ZJB, članak 54. stavak 1.

26 Ibid., članak 54. stavak 2.

27 Također, sukladno članku 54. stavak 3. ZJB-a, temeljem javnobilježničkog akta osnovom kojeg je već upisano založno pravo u zemljišnim knjigama, može se neposredno tražiti ovrha na toj nekretnini radi naplate osigurane tražbine, nakon njene dospelosti te ako je dužnik na to u tom aktu izričito pristao.

28 Senjak, K. Notarijat i izvršnost notarskih akata, stručni rad, Zbornik PFZ, 63, (2) 449-482 (2013), str. 477.

29 Ovršni zakon, članak 31. st. 1 (NN 93/14., u nastavku teksta: OZ).

30 Ibid., članak 31. st. 2.

31 Vidjeti: OZ, članak 58. „Postupak u povodu prigovora protiv rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave“ (NN 93/14., 73/17.).

32 Zakon o parničnom postupku, članak 446. (NN 25/13.).

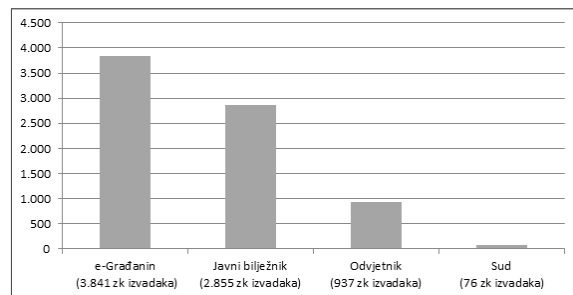
33 Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (NN 119/2015.) i Pravilnik o dopunama pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (NN 23/2017.).

34 U okviru Nacionalnog programa reformi radi provođenja mjere „Unaprjeđenje sustava katastra i zemljišnih knjiga“, Zajednički informacijski sustav katastra i zemljišnih knjiga (ZIS) je od 2016. g. uveden u sve zemljišnoknjižne odjele i katastarske urede u Republici Hrvatskoj.

35 <http://www.uredjenazemlja.hr/default.aspx?id=135> (20. 8. 2018.).

36 Postupak izdavanja zemljišnoknjižnog izvratka pokreće se zahtjevom za izdavanjem ZK/KUP izvratka te unosom podataka o zemljišnom knjižnom ulošku. Zemljišnoknjižni izvatak izdan od ovlaštenog korisnika ovjerava se u skladu s odredbama Zakona o zemljišnim knjigama. Članak 8. stavak 1. i stavak 4. Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (NN 119/2015.).



**Grafikon 1.****Izdani zemljišnoknjižni izvadci elektroničkim putem, ožujak 2018.**

Navedeni grafikon<sup>37</sup> pokazuje dinamiku izdavanja zemljišnoknjižnih izvadaka putem aplikacije e-građani te putem ovlaštenih pravosudnih tijela, odnosno javnih bilježnika, odvjetnika i sudova. Vidljivo je kako je posredstvom aplikacije e-građani izdano ukupno 3841 zemljišnoknjižnih izvadaka, dok je ukupan broj izdanih izvadaka putem javnih bilježnika, odvjetnika i sudova 3868. U ukupnom broju izdanih izvadaka, vrlo mali broj onih koji su izdani putem suda pokazuje tendenciju rasta potrebe za uslugama posredstvom mrežnog povezivanja s elektroničkim registrima te ujedno ukidanje potrebe da primarna tijela određenog procesa (u ovom slučaju zemljišnoknjižni sud) obavljaju neke usluge iz svoje nadležnosti. Ovdje treba imati na umu činjenicu kako se još uvijek samo na sudu mogu dobiti posebni zemljišnoknjižni izvadci koji se odnose na određeni suvlasnički dio, dok su ostali suvlasnici na istima izostavljeni kao nepotrebni. Smatramo da bi, osim suda, javni bilježnici i odvjetnici, temeljem odobrenja određenog vlasnika neke nekretnine morali imati mogućnost izdavanja posebnih zemljišnoknjižnih izvadaka koji se odnose samo na udio te osobe.

Pravilnikom o dopunama pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama dodani su novi članci 11., 12., 13., 14., 15., 16., i 17. kojima je uvedeno elektroničko podnošenje prijedloga za upis. Članom 1. Pravilnika o dopunama pravilnika kao ovlašteni korisnici elektroničkih upisa u zemljišne knjige utvrđeni su javni bilježnici i odvjetnici. Sukladno članku 12. dopuna Pravilnika normirano je kako se prijedlozi knjižnih upisa, dopune prijedloga kao i svi prilozi, podnose zemljišnoknjižnom odjelu putem javnih bilježnika i odvjetnika u elektroničkom obliku te su potpisani kvalificiranim elektroničkim potpisom koji ima jednak pravni učinak kao i vlastoručni potpis i otisak pečata, izdan

od kvalificiranog pružatelja usluga. Svi prilozi koji se podnose uz prijedlog ili dopunu također moraju biti u elektroničkom obliku te potpisani naprednim elektroničkim potpisom. Sve isprave koje se prilažu uz prijedlog ili dopunu moraju biti potpisane kvalificiranim elektroničkim potpisom na način da se fizičke isprave pretvaraju u elektronički oblik skeniranjem i nakon toga potpisuju, dok se već postojeće elektroničke isprave samo potpisuju kvalificiranim elektroničkim potpisom.<sup>38</sup> Ujedno, kvalificirani elektronički potpis služi kao dokaz da su dostavljene isprave istovjetne onima u fizičkom obliku. Sukladno dopunama Pravilnika (članak 12. stavak 4), pisane isprave čuvaju se prema posebnim propisima o odlaganju i čuvanju tih isprava te se nakon proteka 10 godina od godine u kojoj je završeno postupanje, predaju nadležnom državnom arhivu na trajno čuvanje. Puni doseg provedbe usluge „one stop shop“ postiže se time što je dostava rješenja u zemljišnoknjižnom postupku određena kao elektronička dostava koja se obavlja elektroničkim putem u pretnac javnog bilježnika ili odvjetnika i time se ona smatra izvršenom.<sup>39</sup> Podnositelju prijedloga se elektroničko rješenje dostavlja putem ovlaštenog korisnika, dok će zemljišnoknjižni odjel dostaviti rješenje protustrankama. Izuzetno važna značajka ove vrste upisa je da će podnositelju knjižnog upisa koji podnese prijedlog ovlaštenom korisniku u dijelu države koji ne spada u područje nadležnosti zemljišnoknjižnog suda na koji se upis odnosi, ili koje je na neki drugi način udaljeno/odvojeno od tog suda biti omogućena viša razina pravne sigurnosti radi vremena primitka upisa u zemljišnoknjižnom odjelu suda. Temeljem članka 15. dopuna Pravilnika vrijeme primitka elektroničke isprave smatra se vrijeme kada je elektronički prijedlog zaprimljen u informacijskom sustavu primatelja. U slučaju nemogućnosti dostave elektroničke prijave elektroničkim sredstvima komunikacije zbog više sile, održavanja sustava ili nemogućnosti zaprimanja u sustavu, isključuje se odgovornost primatelja, javnog bilježnika ili odvjetnika.<sup>40</sup> Ovom je vrstom upisa, osim više razine sigurnosti koju uživa podnositelj knjižnog upisa, omogućena i veća te brža provedba knjižnih upisa zbog toga što javni bilježnici pregledaju isprave koje elektronički potpisuju radi digitalne predaje nadležnom zemljišnoknjižnom sudu. Ako isprave i sadrže određene nedostatke, one neće biti elektronički potpisane i proslijeđene sudu, a stranke će biti upozorene na prirodu tih nedostataka te pozvane da ih u primjerenom roku dopune.<sup>41</sup> Gle-

37 Izvor: Službeni podaci Ministarstva pravosuđa, ažurirano i obrađeno 9. travnja 2018. Podaci o broju izdanih zemljišnoknjižnih izvadaka za ožujak 2018. preuzeti iz OSS statistike na dan 9. travnja 2018. Mjesečno izvješće o stanju zemljišnoknjižnih predmeta u Općinskim sudovima Republike Hrvatske za ožujak 2018., str. 36.

38 Članak 12. stavak 2. Pravilnika o dopunama pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (NN 23/2017.).

39 Ibid., članak 14. stavak 1.

40 Ibid., članak 15. stavak 2.

41 Ibid., članak 16. stavak 2. i stavak 3.

dano s aspekta zemljišnoknjižnog suda potrebno je napomenuti kako je referentima koji provode uknjižbu, ovakvom vrstom upisa uvelike olakšan posao jer zaprimaju provjerene isprave i potpune prijedloge za upis. Ujedno, ova vrsta upisa oslobođena je od plaćanja javnobilježničkih pristojbi s obzirom na to da se na isprave koje nisu u formi javnobilježničkog akta ili potvrđene privatne isprave plaćaju sudske pristojbe.<sup>42</sup>

Smatramo da bi, radi još kvalitetnije provedbe usluga elektroničkog zemljišnoknjižnog upisa, trebalo dodatnim dopunama Pravilnika propisati rok u kojem bi zemljišnoknjižni sud morao donijeti odluku o upisu. Brza prilagodba razvoju digitalizacije u kojoj su se javni bilježnici pokazali kao učinkovito provedbeno tijelo u zemljišnoknjižni postupcima čini ih u današnje vrijeme sve kompetentnijima za obavljanje elektroničarsko-registarskih funkcija. Tako Ernst i Josipović (2009) kažu kako tradicionalni razlozi zbog kojih je prije bilo uskraćeno javnim bilježnicima vođenje određenih registara - centralizirano vođenje (zbog jednostavnije dostupnosti na jednome mjestu) i čuvanje u zgradi državnog tijela (zbog opasnosti od gubitka podataka), zapravo više ne postoje.<sup>43</sup>

#### IV. USPOREDBENOPRAVNA ANALIZA (OBLIK ISPRAVE I NADLEŽNOST ZA PODNOŠENJE ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG UPISA)

U nastavku teksta izvršena je usporedbenopravna analiza s državama rimskoga pravnog sustava, koja se odnosi na potreban oblik isprave te nadležnost javnih bilježnika za sastavljanje isprava koje se odnose na prijenos prava vlasništva i ostala stvarna prava na nekretninama te na provođenje zemljišnoknjižnih upisa. Radi usporedbe prikazani su modeli u pojedinim državama Europske unije (Belgija, Nizozemska, Francuska) te u dvije tranzicijske države, nastalih raspadom bivše Jugoslavije (Bosna i Hercegovina te Republika Srbija). Kao što je u nastavku teksta vidljivo, u svim navedenim državama potreban je oblik javne isprave u pravnim poslovima koji se odnose na stjecanje i prestanak prava vlasništva i ostalih stvarnih prava na nekretninama. U Belgiji, Nizozemskoj, Francuskoj te u BiH za takve je poslove potreban oblik javnobilježničkog akta, dok je u Republici Srbiji propisan oblik solemnizirane isprave. Na kraju ovog poglavlja izvršena je usporedba (s 12 država Europske unije) koja se odnosi na oblik kupoprodajnog ugovora, nadležnost njegova sastavljača te

učinak upisa u zemljišnu knjigu.

#### 4.1. Belgija

Belgija kao jedna od zemalja na koje je Napoleónova vladavina ostavila utjecaj u velikoj mjeri, slijedi francusku tradiciju po kojoj javni bilježnici imaju dominantnu ulogu u poslovima prijenosa vlasništva nad nekretninama pa tako u Belgiji samo tzv. "autentične isprave" mogu biti evidentirane u Registar hipoteke<sup>44</sup>. Naziv spomenutog registra je malo zbunjujući (pravi naziv je zapravo *Mortgage Conservation*, odnosno zaštita hipoteka) jer se u njemu vodi evidencija šireg spektra prava, od spomenutoga založnog prava (hipoteke) pa se u praksi u Belgiji koristi izraz *Land Registry*, a mi ćemo dalje u tekstu koristiti domaći izraz zemljišne knjige. U Belgiji nije propisana forma za sklapanje pravnog posla prijenosa vlasništva nad nekretninom pa je dovoljan i usmeni dogovor stranaka po kojem jedna nudi nekretninu po određenoj cijeni, a druga je samo potvrdnim odgovorom prihvaća. Međutim, da bi takav posao proizvodio učinke prema trećim osobama bitno je da javni bilježnik u formi javne isprave (akta) sastavi tzv. autentičnu ispravu<sup>45</sup> pogodnu za upis u zemljišne knjige. Radi navedenog razloga dogovor stranaka o kupoprodaji nekretnine se u Belgiji smatra predugovorom, dok se sukladno odredbi članka 1341. Belgijskoga građanskog zakonika za sve kupoprodaje nekretnina vrjednije od 375,00 eura traži pisani oblik isprave. Međutim, čak i kad se sastavi u pisanoj formi takav dokument ne nosi naziv ugovor zbog toga što nije pogodan za upis u zemljišne knjige te proizvodi pravne učinke samo između kupca i prodavatelja. Prije potpisa tzv. autentične isprave (kupoprodajnog ugovora) pogodnog za upis u zemljišne knjige javni bilježnik u Belgiji je dužan provjeriti sve bitne formalnosti da bi pravni posao bio valjan, pa tako npr. provjerava tko je vlasnik nekretnine koja je predmet kupoprodaje, provjerava identitet stranaka, pravnu sposobnost i bračni status kupca i prodavatelja, pribavlja potvrde iz katastra i zemljišnih knjiga itd. Zaključno, u Belgiji je, dakle, od 1851. godine do danas na snazi propis temeljem kojeg se upis prava vlasništva u zemljišne knjige može izvršiti isključivo kod javnih bilježnika putem kojeg se osigurava maksimalna

42 Zakon o sudskim pristojbama (NN 74/95., 57/96., 137/02., (26/03.), 125/11., 112/12., 157/13., 110/15.), Tbr. 15. st. 1. t. 7. (NN 157/13.).

43 Ernst, H.; Josipović, T., Javni bilježnici i javni registri, Zbornik PFZ, 59, (6) 1117-1152 (2009), str. 1148.

44 Belgijski The Mortgage Act of 16, December 1851., uređuje objavu transakcija nekretnina. Članak 1. tog Hipotekarnog zakona navodi kako svi poslovi (bilo da su naplatni ili nenaplatni) gdje se prenose ili zasnivaju stvarna prava na nekretninama, osim založnih prava i hipoteke, moraju biti zabilježena u registru hipoteke osnovanom za tu svrhu u okrugu u kojem se nalazi nekretnina. Sukladno tom Zakonu samo presude, službeni akti i privatni akti, presuđeni ili izvršeni pred javnim bilježnikom mogu biti registrirani. Odvjetnička punomoć za takve instrumente također mora biti dostavljena u istoj formi.

45 <https://www.elra.eu/belgian-land-registry-and-land-registration-present-future/> (30. 8. 2018.).

pravna sigurnost. Naime, u Belgiji je ovaj posao povjeren javnim bilježnicima kao pravno verziranim osobama pa je stoga i razina pravne sigurnosti znatno veća jer zemljišne knjige još od 1851. godine vjerodostojno prikazuju stanje vezano uz stvarna prava na nekretninama.

## 4.2. Nizozemska

U Nizozemskoj je temeljem Gradanskog zakonika (Burgerlijk Wetboek)<sup>46,47</sup> za sav promet nekretnina propisana forma javnobilježničke isprave. Prije sklapanja ugovora o kupoprodaji i prijenosu prava vlasništva u formi javnobilježničkog akta pred javnim bilježnikom (Transportakte ili Leveringsakte<sup>48</sup>), stranke samostalno ili putem posrednika sklapaju kupoprodajni ugovor (Koopovereenkomst ili Koopakte), nakon kojeg kupac ima rok od 3 dana u kojem može raskinuti isti bez ikakvih pravnih posljedica. Ako ne dode do raskidanja, sklapa se u formi javnobilježničkog akta kupoprodajni ugovor sa sporazumom o prijenosu prava vlasništva. Javni bilježnik će prije sastavljanja takve isprave provjeriti je li prodavatelj nositelj prava koje prenosi te je li sposoban izvršiti prijenos prava. Također, provjerit će identitet stranaka uključenih u pravni posao te postoje li ograničenja vezana uz spomenuti prijenos nekretnine. Zatim će kupac i/ili banka koja će staviti zalog u tom pravnom poslu deponirati iznos kupoprodajne cijene na račun javnog bilježnika te će potom, nakon što dobije potvrdu od strane zemljišnoknjižnog odjela da je zaprimio javnobilježničku ispravu te da na nekretnini u zadnji trenutak nije stavljen neki zalog ili započeo postupak konfiskacije, izvršiti prijenos iznosa kupoprodajne cijene na račun prodavatelja. Od 2005. godine<sup>49</sup> javnobilježnička isprava, koja se šalje na upis u zemljišne knjige, mogla je biti sastavljena u elektroničkom obliku za razliku od 1999. godine kada je u Nizozemskoj uvedena digitalizacija i kada se (kao što je trenutno kod nas prilikom provođenja elektroničkih zemljišnoknjižnih upisa), svaka isprava morala skenirati te se kao takva slala u digitalnom obliku. Udruga javnih bilježnika Nizozemske osigurava pouzdanost sustava elektroničkih potpisa javnih bilježnika i uvođenje tog oblika slanja je omogućilo da se već u prvih šest mjeseci 40 % svih isprava koje su bile posla-

ne u zemljišnoknjižni registar bilo sastavljeno elektronički. Na javnobilježničkoj ispravi sastavljenoj elektronički nisu potrebni potpisi stranaka jer javni bilježnik svojim elektroničkim potpisom jamči da je elektronički sastavljena javnobilježnička isprava pravovaljana te odgovara za njen sadržaj. U Nizozemskoj, dakle, ne samo da je javni bilježnik jedini ovlašten izvršiti upis promjene stvarnih prava u zemljišnim knjigama, već on arbitrira i u procesu isplate kupoprodajne cijene te na taj način osigurava maksimalnu pravnu sigurnost svim strankama u postupku.

## 4.3. Francuska

Od donošenja *Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière*<sup>50</sup> kojim se uvela reforma procesa upisa stvarnih prava u zemljišne knjige, javni bilježnici u Francuskoj imaju monopol na sve upise u zemljišnim knjigama. Naime, da bi se u zemljišnim knjigama prenijelo neko stvarno pravo nužno je da javni bilježnik izradi akt tzv. *acte notarié de vente* koji je jedini pogodan za registraciju u zemljišnim knjigama. Nakon izrade takvog akta javni bilježnik ima rok od mjesec dana u kojem mora po službenoj dužnosti poslati navedenu ispravu na upis u zemljišne knjige. Također, da bi se povećala pravna sigurnost i uklonila mogućnost pogrešnog upisa, javni bilježnik je dužan uz akt kojim se prenosi stvarno pravo priložiti i dokaz svih stjecanja na predmetnoj nekretnini u zadnjih 30 godina. Dakle, javni bilježnik je jedina osoba ovlaštena za poslove prijenosa stvarnih prava koja mogu biti upisana u zemljišne knjige i sve isprave za prijenos tih prava moraju biti u formi javnobilježničkog akta. U slučaju kupoprodaje nekretnina nagrada javnog bilježnika u poslovima sastavljanja javnobilježničkog akta pogodnog za upis u zemljišne knjige je 0,85 % vrijednosti kupoprodaje uz porez na dodanu vrijednost.<sup>51</sup>

## 4.4. Bosna i Hercegovina

U Bosni i Hercegovini svi pravni poslovi prijenosa ili stjecanja vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama moraju biti u formi javnobilježničkog akta. Takvo stanje normira odredba članka 73. stavak 1. točka 4. Zakona o notarima Federacije Bosne i Hercegovine<sup>52</sup> koji navodi da je za sve pravne poslove, čiji je predmet prijenos ili stjecanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama, potrebna notarska obrada isprave. Spomenuti zakon korespondira sa Zakonom o notarima

46 Vidjeti: dio 3:89 Burgerlijk Wetboek Boek 3 (Dutch Civil code - Nizozemski građanski zakonik).

47 Prije toga bio je na snazi propis iz 1938. godine (Burgerlijk Wetboek (BW)), temeljen na pravu iz doba Napoleona (Code civil) koji je propisivao isti oblik isprave za sva raspolaganja nekretninama. Zamjena BW-a je postupno počela od 1970. godine te je 1992. završena reforma doživjela svoju perfekciju u 9 knjiga Gradanskog zakonika (Nieuwe Burgerlijk Wetboek (NBW)).

48 Vidjeti: dio 3:31 Burgerlijk Wetboek Boek 3.

49 [http://ipracinder.info/wpcontent/uploads/file/DocumentosPeru/JACQUES\\_VOS\\_THE\\_DIGITALIZATION\\_OF\\_LAND\\_REGISTRATION\\_IN\\_THE\\_NETHERLANDS-pavin\\_the\\_road\\_for\\_cross\\_border\\_practices\\_2.pdf](http://ipracinder.info/wpcontent/uploads/file/DocumentosPeru/JACQUES_VOS_THE_DIGITALIZATION_OF_LAND_REGISTRATION_IN_THE_NETHERLANDS-pavin_the_road_for_cross_border_practices_2.pdf) (22. 8. 2018.).

50 <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060731> (23. 8. 2014.).

51 <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Legal/dtll-legal-deloitte-legal-handbook-for-real-estate-transactions.pdf> (19. 8. 2018.).

52 Zakon o notarima Federacije Bosne i Hercegovine, "Službene novine Federacije BiH", broj: 45/02.

Republike Srpske<sup>53</sup> i Zakonom o notarima Brčko Distrikta<sup>54</sup>, gdje je glede stvarnopravnih raspolaganja na nekretninama propisan također oblik notarski obrađene isprave. To naravno znači da u Bosni i Hercegovini javni bilježnici također imaju monopol u poslovima prijenosa i stjecanja stvarnih prava nad nekretninama. U prometu nekretnina najviše dolazi do izražaja uloga javnog bilježnika kao preventivnog suca koji s ciljem da se izbjegnu budući sporovi na jednaki način savjetuje i štiti interese obje strane, koncipirajući ugovorne odredbe tako da bude sigurno da će prodavatelj dobiti kupoprodajnu cijenu, a kupac biti upisan u zemljišne knjige kao vlasnik.<sup>55</sup>

#### 4.5. Republika Srbija

U Republici Srbiji propisana je forma solemnizirane isprave za ugovore kojima je predmet promet nekretnina<sup>56</sup>, osim u slučajevima predviđenim člankom 82. Zakona o javnom beležništvu. Odmah po solemniziranju ugovora o prometu nekretnina javni bilježnik je dužan bez odgode ga dostaviti nadležnom sudu koji vodi registar nekretnina na području za koje je nadležan.<sup>57</sup> Od 1. srpnja 2018. u Republici Srbiji je stupio na snagu novi Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018.) temeljem kojeg su javni bilježnici po službenoj dužnosti postali obveznici elektroničke dostave isprava nadležnoj službi za katastar nepokretnosti, a koje predstavljaju pravnu osnovu za upis podataka odnosno promje-

nu podataka u katastru. Prema stavovima Javnobilježničke komore Republike Srbije na taj način će se ubrzati procedura upisa, odnosno skratit će se vrijeme potrebno za upis u katastar i povećati pravna sigurnost. Pozitivne konotacije takve reforme će najviše osjetiti sami građani koji više neće morati čekati u redovima pred šalterima nadležne službe katastra nepokretnosti, radi podnošenja prijedloga za upis<sup>58</sup>. Zaključno, zakonodavna i izvršna vlast Republike Srbije je prepoznala važnost uvođenja digitalizacije i centralizacije poslova vezanih uz promet nekretnina te osobito važnost javnih bilježnika u tim postupcima.

#### 4.6. Oblik ugovora o kupoprodaji nekretnine i učinak njegova upisa u zemljišnu knjigu

U nastavku teksta nalazi se tabela<sup>59</sup> s nabrojanim dvanaest država Europske unije kod kojih je izvršena usporedna analiza koja se odnosi na potreban oblik kupoprodajnog ugovora, ugovora o prijenosu prava vlasništva te učinak koji proizvodi upis u zemljišne knjige. Iz tablice je razvidno da u većini zemalja Europske unije javni bilježnik ima ključnu ulogu u poslovima prijenosa prava vlasništva na nekretninama. Od dvanaest nabrojanih država, samo u njih dvije (Austrija i Švedska) nije potreban oblik javnobilježničkog akta za prijenos vlasništva na nekretninama temeljem kupoprodaje, već je dovoljan oblik ugovora s ovjerom potpisa.

53 Članak 68. stavak 1. točka 4. Zakon o notarima Republike Srpske, BiH (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 86/04.) od 5. 10. 2004.

54 Članak 47. stavak. 1 točka 4. Zakon o notarima Brčko Distrikta (Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH, br. 1/00. od 29. 4. 2003.

55 Povlakić, M., Nadležnost notara u Bosni i Hercegovini, Zbornik PFZ, 63, (2) 245-310 (2013.) str. 266.

56 Članak 4. Zakona o prometu nepokretnosti ("Sl. glasnik RS", br. 93/2014., 121/2014. i 6/2015.).

57 [https://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_javnom\\_beleznistvu.html](https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_javnom_beleznistvu.html) (30.09.2018.)

58 <http://beleznik.org/index.php/sr/karijera/104-obavestenje-javnobiljeznice-komore-srbije-podovom-pocetka-primene-novog-zakona-o-postupku-upisa-u-katastar-nepokretnosti-i-vodova> (19. 8. 2018.).

59 Tablica je načinjena uz pomoć izvora EUI, Real Property Law in Europe – Land Register, dostupnog na <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/SummaryIntegral.PDF> (31. 8. 2018.).

### UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Država	Zaključenje ugovora	Prijenos prava vlasništva / upis u zemljišne knjige
Austrija	kupoprodajni ugovor ne zahtjeva formu javnobilježničkog akta	kupoprodajni ugovor + upis prava u zemljišne knjige (konstitutivni karakter)
Belgija	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornog karaktera
Francuska	Prethodni kupoprodajni ugovor ne zahtjeva formu javnobilježničkog akta, ali akt o prijenosu mora biti u obliku javnobilježničkog akta	akt o prijenosu prenosi pravo vlasništva, upis u zemljišne knjige je deklaratornog karaktera



Grčka	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt) + sporazum o prijenosu prava vlasništva (javnobilježnički akt) + upis prava vlasništva (konstitutivni karakter)
Italija	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništva, upis u zemljišne knjige je deklaratornoga karaktera
Luksemburg	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornoga karaktera
Nizozemska	Prethodni kupoprodajni ugovor ne zahtijeva formu javnobilježničkog akta, ali naknadni kupoprodajni ugovor i akt o prijenosu mora biti u obliku javnobilježničkog akta	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt) + sporazum o prijenosu prava vlasništva (javnobilježnički akt) + upis prava vlasništva (konstitutivni karakter)
Poljska	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornoga karaktera
Portugal	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornoga karaktera
Španjolska	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornoga karaktera
Švedska	kupoprodajni ugovor ne zahtijeva formu javnobilježničkog akta	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornoga karaktera

Osim toga, u samo tri države (Austrija, Grčka i Nizozemska) učinak upisa u zemljišne knjige je konstitutivan (kao i u Republici Hrvatskoj) te kao takav prenosi pravo vlasništva na nekretninama i djeluje prema trećima, dok je u ostalih devet država upis deklaratornoga karaktera. Treba napomenuti kako je iz tablice razvidno da u većini zemalja Europske unije javni bilježnik ima ključnu ulogu u poslovima prijenosa prava vlasništva nad nekretninama.

## V. JAVNE ISPRAVE I PRAVNI POSLOVI S NEKRETNIMA

Obvezujuća forma javne isprave za sve pravne poslove stjecanja, prestanka i prijenosa stvarnih prava na nekretninama je iznimno bitna, ako uzmemo u obzir sljedeće značajke takve isprave i procesa njenog sastavljanja:

1. zaštita pozicije svih stranaka
2. autentičnost i istinitost isprave
3. zakonitost postupanja
4. prevencija sporova
5. podobnost za provođenje ovrhe (pod određenim uvjetima)

6. sigurnost pravnog posla na koji se isprava odnosi.

Dodalo li svemu navedenom novu registarsku nadležnost javnih bilježnika kao provedbenog tijela zemljišnoknjižnog postupka sukladno Pravilniku o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama i dopuni Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, tada sa sigurnošću možemo zaključiti stav o potrebnom obliku takve isprave. U pravnom prometu nekretnina, prilikom sačinjavanja javnobilježničkog akta ili potvrđivanja privatne isprave od strane javnog bilježnika, proces elektroničkoga zemljišnoknjižnog upisa bi se podigao na višu sigurnosnu razinu i proveo uz jamstvo provjere stvarnoga knjižnog stanja i zaštite pozicije prenositelja i stjecatelja prava vlasništva i nositelja drugih stvarnih prava na nekretninama. Tako javni bilježnici, s jedne strane sadržajnom kvalitetom svojih isprava (kojoj, svakako, treba pridonijeti njihova stručnost), dok s druge strane svojom ulogom osoba javne vjere tim ispravama pridaju značenje javnih odnosno javno ovjerenjenih isprava, osiguravaju višu razinu pravne sigurnosti, sprječavaju nastajanje sporova, odnosno olakšavaju njihovo rješavanje, ako do njih ipak dođe (pre-

ventivna funkcija javnobilježničke službe).<sup>60</sup> Dakle, javni bilježnik nastupa kao jamac na putu od individualne zaštite prava stranaka određenog posla koji se odvija pred njim, objavljivanja činjenica u javnim registrima pa sve do zaštite trećih osoba, kolektivne sigurnosti i općeg interesa. A contrario navedenom, isprava na kojoj se samo ovjerava potpis ili rukoznak osobe čije se pravo prenosi, ograničava, opterećuje ili ukida po svojoj se pravnoj snazi i učincima nikad ne može svrstati u red onih isprava koje sastavlja javni bilježnik ili potvrđuje njihov sadržaj. Potrebno je napomenuti kako će zemljišnoknjižni sud dopustiti uknjižbu na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena<sup>61</sup>, odnosno bit će dovoljan samo potpis osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu<sup>62</sup>.

Nadalje, u odnosu na pravne poslove stjecanja i prijenosa prava vlasništva i ostalih stvarnih prava na nekretninama, prema recentnoj zakonodavnoj konstrukciji u Republici Hrvatskoj zakonski najčešće nije propisan oblik javne isprave. Tako je kod većine ugovora prijenosa i stjecanja prava vlasništva te ostalih stvarnih prava na nekretninama de lege lata dovoljan oblik privatne isprave s ovjerom potpisa, ili rukoznaka ili naknadno preslike, odnosno prijepisa iste isprave, osim u slučaju ako te ugovore sklapaju maloljetne osobe i osobe kojima je oduzeta poslovna sposobnost<sup>63</sup>, u slučaju darovanja bez predaje stvari u neposredan posjed obdarenika<sup>64</sup> te u slučaju ako pravne poslove poduzimaju gluhi koji ne znaju čitati i nijemi koji ne znaju pisati, a vrijednost pravnog posla prelazi iznos od 50.000,00 kuna<sup>65</sup>. Kod fiducijarnog prijenosa prava vlasništva, sukladno članku 327. stavak 2. OZ-a, javnobilježnički akt ili solemnizirana privatna isprava odgovarajućeg sadržaja zamjenjuju sporazum stranaka sklopljen u formi sudskog zapisnika. Glede oblika i valjanosti založnog ugovora Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>66</sup> određuje samo da ugovor o davanju nekretnine u zalog (ugovor o hipoteci) mora biti u pisanom obliku. Kod zasnivanja dobrovoljnoga založnog prava na temelju sporazuma stranaka, OZ u članku 307. stavak 1. propisuje oblik javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave. Oblik javne isprave propisan je kod određenih nasljednopravnih ugovora sa stvarnopravnim učincima (npr. za ugo-

vor o ustupu i raspodjeli imovine za života<sup>67</sup>, ugovor o odricanju od nasljedstva koje nije otvoreno<sup>68</sup>) te za određene obveznopravne ugovore u kojima predmet raspolaganja može biti nepokretna imovina (ugovor o doživotnom<sup>69</sup> i dosmrtnom uzdržavanju<sup>70</sup>). Smatramo da bi radi sigurnosti pravnog prometa nekretnina takav oblik trebalo propisati i kod svih ostalih ugovora kojima se stječu, prenose i prestaju stvarna prava na nekretninama, a za koje sada ne postoji propisan obvezni oblik javne isprave (ugovor o kupoprodaji nekretnine<sup>71</sup>, o darovanju nekretnine<sup>72</sup>, ugovor o zamjeni<sup>73</sup>), te i na ostalim ugovorima kojima se zasnivaju određena stvarna prava na nekretninama (stvarne služnosti<sup>74</sup>, osobne služnosti<sup>75</sup>, založno pravo<sup>76</sup>, pravo građenja<sup>77</sup>, stvarni tereti<sup>78</sup>).

Takoder, radi povećanja pravne sigurnosti, kod ugovora o kupoprodaji nekretnina isplata kupoprodajne cijene bi se mogla uvijek izvršiti posredstvom posebnog računa javnog bilježnika<sup>79</sup>, kao što je slučaj u Francuskoj i Nizozemskoj. Prema sadašnjih hrvatskim propisima moguć je takav modalitet provedbe isplate, ali nije određen kao obvezujući.

Nadalje, ugovore o raspolaganju nekretninama ne bi smjele sastavljati osobe koje nisu kvalificirane za to, a u Republici Hrvatskoj su upravo česti takvi slučajevi. Iz takvih neodgovarajućih i pogrešnih oblika isprava proizlaze razne negativne posljedice, počevši od opterećenosti sudova sporovima koji proizlaze iz takvih raspolaganja te posljedično do opće pravne nesigurnosti. Uz kogentni oblik isprave i verifikaciju njenog sastavljača prevenirale bi se negativne posljedice sadašnjega zemljišnoknjižnog nereda te bi se postigla preciznost i koherentnost pravnih poslova raspolaganja nekretninama koji bi rezultirali većom pravnom sigurnošću.

## VI. UPIS STVARNIH PRAVA NA NEKRETNINAMA PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI

U Republici Hrvatskoj bilo bi nužno što prije donijeti propis kojim bi se po sklapanju ugovora o stjecanju i prijenosu vlasništva i drugih stvarnih prava

60 Dika, M., „Izvanparnična“ i koncilijacijska funkcija javnih bilježnika – *de lege lata i de lege ferenda*, Zbornik PFZ, 59, (6), str. 1154.

61 Zakon o zemljišnim knjigama, članak 52. stavak 1. (NN 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17., u nastavku teksta: ZZK).

62 Ibid., članak 52. stavak 3.

63 ZJB, članak 53. stavak 1. točka 1. Pravni poslovi za koje je potreban javnobilježnički akt.

64 Ibid., članak 53. stavak 1. točka 2.

65 Ibid., članak 53. stavak 1. točka 3. i članak 53. stavak 2.

66 ZV, članak 307. stavak 6.

67 Zakon o nasljeđivanju, članak 106. stavak 2. (NN 48/03., 163/03., 35/05., 127/03., 33/15., u nastavku teksta: ZN).

68 Ibid., Članak 134. stavak 3.

69 Zakon o obveznim odnosima, članak 579. (NN 35/05., 41/08., 125/11., 78/15. i 29/18., u nastavku teksta: ZOO).

70 Ibid., članak 586.

71 Ibid., članak 376.

72 Ibid., članak 479.

73 Ibid., članak 474.

74 ZV, članak 186.-198.

75 Ibid., članak 199.-217.

76 Ibid., članak 297.-353., (u rasponu vidjeti samo one članke koji se odnose na založno pravo na nekretninama).

77 Ibid., 280.-296.

78 Ibid., članak 246.-279.

79 ZJB, članak 110.-113.

na nekretninama upis u zemljišne knjige obavljao odmah nakon sklapanja određenoga pravnog posla te isključivo po službenoj dužnosti. Opće je poznato da je jedna od najvećih bolki hrvatskoga pravnog sustava upravo nesredjenost zemljišnih knjiga, što je posljedica bivšeg sustava društvenog vlasništva u kojem je kategorički bila zapostavljena njihova važnost. Međutim, i u današnje vrijeme nemar građana, loši zakonski propisi te tromost i neučinkovitost zemljišnoknjižnih odjela na sudovima održavaju situaciju da zemljišne knjige često ne reflektiraju pravo stanje vlasničkih odnosa na nekretninama. Za razliku od zemljišnih knjiga, katastar je bio puno ažurniji pa je, među ostalim, u Republici Hrvatskoj počelo usklađivanje katastra i zemljišnih knjiga<sup>80</sup> s ciljem ažuriranja točnih podataka u potonje. Međutim, na taj način se uklanja samo simptom, a nikako uzrok. Uzrok se može ukloniti isključivo dobrim zakonodavnim rješenjem koji bi se trajno uklonili takvi problemi u budućnosti. To zakonodavno rješenje je već uvedeno u nekim zemljama<sup>81</sup>, a radi se o upisu prava vlasništva po službenoj dužnosti. Naime, takvim zakonskim rješenjem bi se upis prava vlasništva u zemljišne knjige izvršio nakon sklapanja pravnog posla kojim se prenosi pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo na nekretnini. Na taj način bi se trajno uklonio problem buduće nesredjenosti zemljišnih knjiga, povećalo bi se povjerenje građana u zemljišne knjige, a i država bi imala striktni nadzor nad imovinom građana koji više ne bi mogli izvan-knjižno posjedovati ili raspolagati nekretninama. Iz prakse je poznato da malo građana zna činjenicu da je u Republici Hrvatskoj način (*modus*) stjecanja vlasništva zapravo upis u zemljišne knjige, a ne pravni naslov ili temelj, tj. posao (*titulus*) na koji se takvo raspolaganje odnosi.

Tu se vraćamo na problem što je velik broj pravnih poslova vezano uz nekretnine u Republici Hrvatskoj obavljen od strane nadripisara te bez izdanih računa, čime se generira netransparentnost i nesigurnost pravnog prometa, širi se siva ekonomija, a državni proračun gubi znatna financijska sredstva. Tako većina agencija za promet nekretnina nude svojim strankama sastavljanje ugovora te se također tiskaju i prodaju obrasci raznih ugovora koje onda pravno nepismeni građani sami ispisuju. Pitanje je kakvu pravnu sigurnost imaju pravno needucirani građani koju su sami ispunili obrazac i sklopili pravni posao, ovjerivši potpise kod javnog

bilježnika koji ne ulazi u sadržaj takve isprave? Pogotovo oni koji ne znaju da bez upisa u zemljišne knjige još uvijek nisu postali vlasnici.

Smatramo da bi najveći pozitivni učinak uvođenja upisa prava vlasništva i ostalih stvarnih prava na nekretninama po službenoj dužnosti bio povećanje načela povjerenja u zemljišne knjige<sup>82</sup>. Iz prakse je poznato da u nekim dijelovima Republike Hrvatske još danas građani smatraju da je za prijenos prava vlasništva dovoljan usmeni dogovor pa se tako zna dogoditi da u zemljišnoknjižnim izvadcima budu upisani kao vlasnici osobe koje to zapravo nisu. Upisom prava vlasništva po službenoj dužnosti ne mogu se riješiti postojeći slučajevi neistinitih upisa u zemljišnim knjigama. Međutim, s vremenom, kada se takva neispravna zemljišnoknjižna stanja isprave primjenom pojedinih pravnih instrumenata (brisojna tužba<sup>83</sup>, pojedinačni ispravni postupak<sup>84</sup>), upis prava vlasništva po službenoj dužnosti bi mogao prevenirati budući nastanak takvih krivih upisa. Prema nekim podacima, Republika Hrvatska godišnje radi nesredjenoga zemljišnoknjižnog stanja gubi oko pet milijardi kuna<sup>85</sup> pa bi donošenje norme o upisu po službenoj dužnosti postiglo pozitivne učinke za naš financijski sustav.

Ujedno, takvom metodologijom upisa, javni bilježnik bi provjeravao relevantne okolnosti<sup>86</sup> povezano s određenom nekretninom i mogao bi odbiti izvršiti upis, ako bi u konkretnoj situaciji postojale neke manjkavosti glede pravnog posla. Višestruka prijevarena raspolaganja istim nekretninama te stjecanja od nevlasnika koja za sobom često povlače i potrebu parničnog sudovanja<sup>87</sup> prikazuju stanje nesigurnosti pravnih poslova raspolaganja nekretninama. U slučaju kad bi se zakonskim

80 <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-10/10-forum-Projekt-sredivanja-zemljisnih-knjiga-i-katastra.pdf> (19. 8. 2018.).

81 Tako je u Republici Srbiji - odredbom članka 4.v Zakona o prometu nepokretnosti ("Sl. glasnik RS", br. 93/2014., 121/2014. i 6/2015.) određeno da "Javni beležnik koji je potvrdio (solemnizovao) ugovor o prometu nepokretnosti dužan je da overen prepis tog ugovora odmah dostavi sudu koji je nadležan za vođenje posebne evidencije ugovora o prometu nepokretnosti."

82 O načelu povjerenja u zemljišne knjige vidjeti: ZZK, članak 8. stavak 3. te u ZV, članak 122. stavak 1. "Zaštita povjerenja u zemljišne knjige".

83 Ibid., članak 129. i ZV, članak 123. stavak 2.

84 ZZK, članak 200.

85 <https://lider.media/aktualno/biznis-i-politika/hrvatska/zbog-nesredjenih-zemljisnih-knjiga-katastra-hrvatska-godisnje-gubi-pet-milijardi-kuna/> (30. 8. 2018.).

86 Jedna od takvih relevantnih okolnosti je i provjera izvan-knjižnog stanja povezanog s određenom nekretninom. Ovdje treba napomenuti kako sukladno članku 8. stavak 3. ZZK-a nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti onome koji nije istraživao izvan-knjižno stanje.

87 Prema sudskoj praksi, u postupku pred Županijskim sudom u Varaždinu, Gž-930/09-2 od 15. rujna 2009. istaknuto je kako kupovati nekretninu, a ne utvrditi u kakvom se stanju nekretnina nalazi ne predstavlja dobru vjeru, već upravo suprotno, kako je to sud prvog stupnja pravilno i zaključio. Dostupno na: <http://iusinfo.com.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=6810> (29. 8. 2018.). Suprotno tome, u presudi Vrhovnog suda Republike Hrvatske VSRH Rev 611/2009-3 od 14. 10. 2014., sukladno članku 125. st. 1. ZV-a, utvrđena je dobra vjera na strani stjecateljice nekretnine koja u trenutku zaključenja ugovora nije znala da je ta nekretnina već otuđena i predana u samostalni posjed drugom stjecatelju. Dostupno na: [http://iusinfo.com.hr/login.aspx?ReturnUrl=%2fCaseLaws%2fContent.aspx%3fSOP1%3dVSRH2009RevB611A3%26Doc%3dVRHSUD\\_HR&SOP1=VSRH2009RevB611A3&Doc=VRHSUD\\_HR](http://iusinfo.com.hr/login.aspx?ReturnUrl=%2fCaseLaws%2fContent.aspx%3fSOP1%3dVSRH2009RevB611A3%26Doc%3dVRHSUD_HR&SOP1=VSRH2009RevB611A3&Doc=VRHSUD_HR) (29. 8. 2018.).

putem propisala obveza javnih bilježnika da po službenoj dužnosti provode elektroničke upise u zemljišne knjige, sukladno pravnim poslovima čija bi se perfekcija izvršila u obliku javnih isprava, stalo bi se na kraj netransparentnosti i nesigurnosti pravnog prometa nekretnina. U svom članku Jug (2004) napominje kako su pravni učinci upisa prava u zemljišnu knjigu od izuzetne važnosti za građane i pravne osobe, uključujući državu jer im omogućavaju zaštitu, ostvarenje, promjenu i prestanak stvarnih prava te objavu i zaštitu povjerenja u pravnom prometu.<sup>88</sup> U prethodnom dijelu rada je već navedeno kako se u Republici Srbiji odmah po sklapanju pravnog posla obavlja upis po službenoj dužnosti, dok je u Francuskoj određen rok od mjesec dana u kojem se mora izvršiti takav upis. Ujedno treba napomenuti kako je naš zakonodavac pokušao „natjerati“ građane da upisuju svoje pravo vlasništva u roku od dva mjeseca od dana sklapanja pravnog posla prijenosa nekretnine<sup>89</sup> na način da je propisao više tarife za one koji ne predaju prijedlog za upis prava vlasništva u roku od 60 dana od zaključenja pravnog posla. Činjenica je da velika većina pravno neverziranih i needuciranih građana ne zna za tu odredbu, a to je utvrđeno provedenim istraživanjem čiji opis, tijek i rezultate navodimo u nastavku ovog rada.

## 6.1. Empirijsko istraživanje o educiranosti građana glede određenih pitanja iz područja zemljišnoknjižnih upisa i izdavanja zemljišnoknjižnih izvadaka

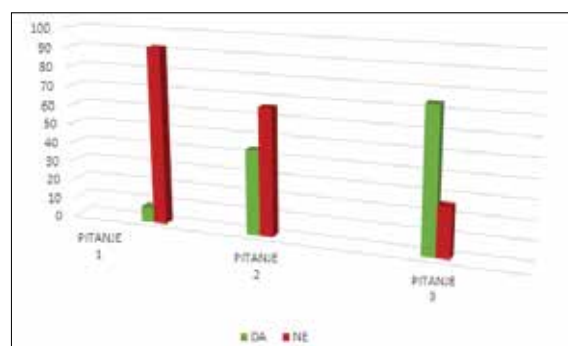
Empirijskom metodologijom istraživanja putem provedene ankete izabrano je 100 (sto) nasumično odabranih ispitanika koji nisu pravne struke, niti su na bilo koji način (u cijelosti ili djelomično) bili pravno educirani, a koristili su usluge javnog bilježnika ili odvjetnika. Istraživanje se provodilo u javnobilježničkom uredu sa sjedištem u Vodicama tako da su ispitanici zamoljeni za sudjelovanje u anketi, nakon čega im je postavljeno pitanje o tome jesu li pravne struke ili su na bilo koji način sudjelovali u nekakvom obliku školovanja iz područja pravnih znanosti. Ispitanici koji su negativno odgovorili na to pitanje dobili su anketni listić s tri pitanja sljedećeg sadržaja:

<sup>88</sup> <https://es.scribd.com/doc/294461999/Pravni-Ucinci-Upisa-Prava-u-Zemljisne-Knjige-pdf> (30. 8. 2018.).

<sup>89</sup> Prema članku 85. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17.) normirano je sljedeće: "Na prijedlog za upis prava vlasništva podnesenog nakon isteka roka od 60 dana od dana stjecanja uvjeta za upis tog prava u zemljišnu knjigu ili knjigu položenih ugovora, a koji je ostvaren nakon stupanja na snagu ovog Zakona, sudske pristojbe za upis obračunat će se u peterostruku iznosu sudske pristojbe za tu vrstu upisa."

- 1) Je li vam poznato da ćete u slučaju kad podnesete prijedlog za upis prava vlasništva u zemljišne knjige istekom roka od 60 dana od sklapanja pravnog posla biti dužni platiti peterostruki iznos sudske pristojbe za tu vrstu upisa?
- 2) Je li vam poznato da kod javnog bilježnika možete ishoditi ovjereni zemljišnoknjižni izvadak i elektroničkim putem podnijeti prijedlog za upis u zemljišne knjige?
- 3) Mislite li da bi bilo jednostavnije da se upis prava vlasništva ili nekog drugog prava stečenog pravnim poslom vezanim uz nekretnine obavlja po službenoj dužnosti?

Grafikon 2.



Na pitanje broj 1) Je li vam poznato da ćete u slučaju kad podnesete prijedlog za upis prava vlasništva u zemljišne knjige istekom roka od 60 dana od sklapanja pravnog posla biti dužni platiti peterostruki iznos sudske pristojbe za tu vrstu upisa, 92 % ispitanika je odgovorilo - ne.

Na pitanje broj 2) Je li vam poznato da kod javnog bilježnika možete ishoditi ovjereni zemljišnoknjižni izvadak i elektroničkim putem podnijeti prijedlog za upis u zemljišne knjige, 66 % ispitanika je odgovorilo - ne.

Na pitanje broj 3) Mislite li da bi bilo jednostavnije da se upis prava vlasništva ili nekog drugog prava stečenog pravnim poslom vezanim uz nekretnine obavlja po službenoj dužnosti, 74 % ispitanika je odgovorilo - da.

## 6.2. Obrazloženje i provedenog istraživanja

Sukladno prikupljenim podacima iz provedene ankete može se zaključiti kako gotovo apsolutna većina ispitanika uopće nije upoznata sa zakonskim propisom kojim je zakonodavac htio ubrzati upis prava vlasništva u zemljišne knjige. Dakle, očito je da u dovoljnoj mjeri nije postignut cilj spomenute zakonske norme jer penalizacija sama po sebi ne bi trebala biti svrha tog zakonskog propisa, a u ovoj situaciji građani plaćaju peterostruku sudsku



pristojbu isključivo radi vlastitog neznanja. Educirati svekoliko građanstvo u Republici Hrvatskoj je sigurno preskupo i neoportuno, pa smatramo da bi upravo predloženi upis stvarnih prava po službenoj dužnosti postigao željene rezultate bez štetnoga penalizacijskog učinka prema neažurnim predlagateljima.

Postotak odgovora na drugo postavljeno pitanje prikazuje još uvijek nedovoljnu obaviještenost građana o novoj elektroničkoj-registracijskoj nadležnosti javnih bilježnika temeljem koje su ovlašteni izdavati ovjerene zemljišnoknjižne izvratke te podnositi elektroničke upise u zemljišne knjige. Naime, sukladno statistici, prezentiranoj na stranici 9. ovog rada, 37 % od sveukupnog broja izdanih zemljišnoknjižnih izvadaka u Republici Hrvatskoj u ožujku 2018. godine izdali su javni bilježnici. Uzevši u obzir da čak 66 % ispitanih građana nije znalo da se ovjereni zemljišnoknjižni izvratci mogu ishoditi kod javnih bilježnika lako je izvesti zaključak kako bi ukupni broj izdanih zemljišnoknjižnih izvadaka od strane javnih bilježnika bio znatno veći kada bi građani bili bolje informirani o tome. Bitno je napomenuti da je sustav e-građani iznimno uspješan pa je npr. vezano uz izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka u ožujku 2018. godine u Republici Hrvatskoj 50 % njih<sup>90</sup> bilo ishodeno upravo putem tog elektroničkog sustava. Međutim, treba uzeti u obzir da prema podacima koje je prikupio Državni zavod za statistiku prilikom popisa stanovništva 2011. godine<sup>91</sup>, čak 43 % stanovništva ne zna se služiti internetom. Stoga smatramo da bi bilo pragmatično upravo tu ciljanu skupinu građana informirati kako se povoljno, učinkovito i brzo u javnobilježničkim uredima mogu ishoditi ovjereni zemljišnoknjižni izvratci.

Dinamika odgovora na treće postavljeno pitanje pokazuje razvijenu svijest građana o potrebi službene intervencije u sferu zemljišnoknjižnih upisa te ujedno izuzimanje takvih radnji iz samostalne inicijative građana. Naime, čak 74 % građana odgovorilo je da bi im više odgovaralo da se uknjižba obavlja po službenoj dužnosti odmah nakon verificiranja ili sastavljanja za taj posao pogodne isprave kod javnog bilježnika, što znači da bi naš prijedlog da se normira uknjižba po službenoj dužnosti vrlo vjerojatno imao veliku podršku građana. Sukladno tome, smatramo da bi zakonodavnom intervencijom *de lege ferenda* trebalo mijenjati metodologiju provođenja elektroničkih zemljišnoknjižnih upisa tako da se oni provode isključivo elektroničkim putem te po službenoj dužnosti.

## VII. ZAKLJUČAK

Povijesno gledajući, primarna funkcija javnih bilježnika bila je upravo njihova redakcijsko-certifikacijska uloga. Ta nadležnost odnosila se na ulogu sastavljača isprava koje su uživale javnu vjeru i na taj način su pridonosile sigurnosti pravnog prometa. Danas, u državama rimskoga pravnog sustava i dalje se cijeni vjerodostojnost, istinitost i autentičnost javnih isprava. Anomalije u obliku isprava, upitnost kvalifikacija njihovih sastavljača te prijevarena postupanja koja se odnose na pravne poslove prijenosa prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama utječu na stvaranje pravne neizvjesnosti i nesigurnosti.

Recentno stanje pravne nesigurnosti u odnosu na raspolaganja nekretninama moglo bi se prevenirati na način da sve isprave koje se sastavljaju glede stvarnih prava na nekretninama moraju biti u sačinjene u javnoj formi koja predeterminira pisanje isprave od strane ovlaštenog sastavljača te certifikaciju cijelog sadržaja takvih isprava putem javnih bilježnika. Ovlašteni sastavljači takvih isprava trebali bi biti javni bilježnici. Osim javnih bilježnika, takve bi isprave mogli sastavljati i odvjetnici. Ovlašt sastavljača tih isprava dokazivala bi se njihovom identifikacijom na samoj ispravi, čime bi se ujedno u pravnim poslovima, koji se odnose na stvarna prava na nekretninama u Republici Hrvatskoj, stalo na kraj sudjelovanju nekompetentnih osoba u izradi isprava. Takvim kvalifikacijama i identifikacijom na samoj ispravi te naknadim potvrđivanjem sadržaja isprava od strane javnih bilježnika jamčila bi se kumulativna kvaliteta i dokazna snaga isprava (formalna i sadržajna). Kod solemnizacije privatnih isprava certifikacija sadržaja od strane javnih bilježnika je iznimno bitna, ako u obzir uzmemo da su oni nepristrani povjerenici svih sudionika određenoga pravnog posla te kao takvi pružaju sveobuhvatnu zaštitu i pravnu sigurnost.

Dakle, mišljenja smo da bi *de lege ferenda* javnobilježničku zemljišnoknjižnu elektroničko-registrarsku funkciju trebalo propisati kao isključivu te je ujedno kombinirati s redakcijsko-certifikacijskom ili solemnizacijskom. Takve isprave trebale bi biti podloga isključivo elektroničkih upisa koji bi po službenoj dužnosti i digitalno, odmah po sklapanju pravnog posla na koji se odnose, bile odaslane nadležnim zemljišnoknjižnim sudovima. Uvođenjem zakonske norme kojom bi se propisalo podnošenje prijedloga za upis po službenoj dužnosti (kako je to pravno uređeno u Francuskoj i u Republici Srbiji) isključivo elektroničkim putem od strane javnog bilježnika koji sam sastavlja ili solemnizira ispravu kojom se određeno stvarno pravo zasniva, prenosi ili ukida, smanjila bi se pojava višestrukih raspolaganja istom nekretninom i prije-

90 Vidjeti supra, str. 9., Grafikon 1.

91 [https://www.index.hr/vijesti/clanak/Znate-li-koliko-su-Hrvati-informaticki-\(ne\)pismeni-Svega-574-posto-Hrvata-zna-se-koristiti-internetom/691289.aspx](https://www.index.hr/vijesti/clanak/Znate-li-koliko-su-Hrvati-informaticki-(ne)pismeni-Svega-574-posto-Hrvata-zna-se-koristiti-internetom/691289.aspx) (31. 8. 2018.).

varnih postupanja. Analogno tome, propisivanjem obvezujuće forme svih isprava koje se sastavljaju, a čiji je predmet stjecanje, prijenos ili prestanak prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama u Republici Hrvatskoj postigla bi se veća razina pravne sigurnosti te bi se ujedno prevenirali sporovi koji proizlaze iz neprofesionalnih načina pisanja isprava te prijevanih i neodgovarajućih slučajeva raspolaganja nekretninama. Također, radi povećanja pravne sigurnosti kod kupoprodaje nekretnina isplata cijene bi se trebala obvezujuće izvršiti posredstvom računa javnog bilježnika.

Javno bilježništvo kao jedinstveno provedbeno tijelo u zemljišnoknjižnim postupcima je služba koja ima kapacitet, dovoljnu pravnu verziranost i pruža stupanj pravne zaštite izjednačen sa sudo-

vima, koji su nažalost preopterećeni neriješenim predmetima pa ne bi mogli pružiti jednaku brzinu i učinkovitost postupanja u takvim predmetima. Dakle, bilo bi oportuno cijeli postupak od sastavljanja ili solemniziranja isprave pa zaključno s podnošenjem elektroničkoga zemljišnoknjižnog upisa po službenoj dužnosti dodijeliti u nadležnost javnim bilježnicima. U Republici Hrvatskoj to je potrebno i radi poticanja investiranja, podizanja povjerenja građana u pravni sustav i općenito zbog povećanja razine učinkovitosti pravnog prometa. Na taj način bi se u punom dosegu ostvarila dominacija preventivnog pravosuđa javnobilježničke službe te postigla sigurnost pravnih poslova stjecanja i prijenosa prava vlasništva te ostalih stvarnih prava na nekretninama.

## NOTARY PUBLIC, PUBLIC DEEDS AND ELECTRONIC LAND REGISTRY ENTRIES

### Summary

*The editorial-certification role of public notaries refers to their authority to make notarial deeds or public acts which are enforceable documents if they are drafted following rules from articles specified in the Notary public Act. Those documents have the power of evidence which relates not only on external parameters of documents that regard to signatory identity and verification of signature, or verified copy and certified transcript, but also on the content of the document. For many years public notaries have been respected for their fast adaptation to the digital development in which they participate with high level of expertise, providing that way legal security to the citizens and the society. Nevertheless, to make notaries more efficient in the future, in concluding legal steps of acquisition or transfer of ownership right and other real rights on real estate, it is necessary to adopt laws that will prescribe obligatory form for notary public deeds, so they can be even stronger legal and security link between state, public registers and citizens. At the same time, registering real rights on real estates in Land Register should be mandatory through notarial electronic-certification services.*

Keywords: *Public notary, public deeds, editorial-certification role, electronic land registry entries, enrollment of rights in rem ex officio, legal security.*

## IZVORI

### Knjige i članci

1. Aras Kramar, Slađana, Širenje nadležnosti javnih bilježnika na području obiteljskopравnih odnosa, Zbornik radova s III. međunarodnog savjetovanja Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravno teorijska i praktična dostignuća, Split: *Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu*, 2017.
2. Dika, M., „Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj kao sustav modernog slobodnog latinskog notarijata“, *Javnobilježničko pravo u praksi*, Narodne novine, 2008.
3. Dika, M., „Izvanparnična i konciliijacijska funkcija javnih bilježnika – de lege lata i de lege ferenda“, *Zbornik PFZ*, 59, (6).
4. Ernst, H.; Josipović, T., «Javni bilježnici i javni registri», *Zbornik PFZ*, 59 (6), 1117-1152 (2009).
5. Povlakić, M., „Nadležnost notara u Bosni i Hercegovini“, *Zbornik PFZ*, 63, (2) 245-310 (2013).
6. Senjak, K., „Notarijat i izvršnost notarskih akata“, stručni rad, *Zbornik PFZ*, 63, (2) 449-482 (2013).
7. Triva, S.; Dika, M., „*Građansko parnično procesno pravo*“, VII. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb (2004).

8. Zimmermann, S.; Schmitz-Vornmoor, A., „Javnobilježnička služba u Europskoj uniji - filozofija struke i trendovi razvoja, harmonizacija i ujednačavanje“, *Zbornik PFZ*, 59 , (6) 1217-1250 (2009).

### Pravni akti

1. Burgerlijk Wetboek Boek 3, Boek7 (Dutch Civil code) from 1938., Code reform 1992. (NBW).
2. Ovršni zakon (NN 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17.).
3. Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (NN 119/2015.).
4. Pravilnik o dopunama Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (NN 23/2017.).
5. The Mortgage Act of 16 December 1851, Belgium.
6. Zakon o parničnom postupku, članak 230. stavak 1. (NN 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14.).
7. Zakon o sudskim pristojbama (NN 74/95., 57/96., 137/02., (26/03.), 125/11., 112/12., 157/13., 110/15.).
8. Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05., 41/08., 125/11., 78/15. i 29/18.).
9. Zakon o nasljeđivanju (NN 48/03., 163/03., 35/05., 127/03., 33/15.).
10. Zakon o javnom bilježništvu (NN 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09., 120/16.).
11. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96., 68/98, 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14.).
12. Zakon o zemljišnim knjigama ( NN 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17.).
13. Zakon o odvetništvu (NN 09/94., 117/08., 50/09., 75/09., 18/11.).
14. Zakon o prometu nepokretnosti (“Sl. glasnik RS”, br. 93/2014., 121/2014. i 6/2015.).
15. Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova (“Sl. glasnik RS”, br. 41/2018.).
16. Zakon o notarima Federacije Bosne i Hercegovine, “Službene novine Federacije BiH”, broj: 45/02.
17. Zakon o notarima Republike Srpske, BIH, Službeni glasnik Republike Srpske, broj 86/04.
18. Zakon o notarima Brčko Distrikta, Službeni glasnik Brčko Distrikta BIH, br. 1/00.

### Izvori s interneta

1. <http://beleznik.org/index.php/sr/karijera/104-obavestenje-javnobeleznicke-komore-srbije-podovom-pocetka-primene-novog-zakona-o-postupku-upisa-u-katastar-nepokretnosti-i-vodova>
2. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060731>
3. <http://www.uredjenazemlja.hr/default.aspx?id=135>
4. [http://ipracinder.info/wpcontent/uploads/file/DocumentosPeru/JACQUES\\_VOS\\_THE\\_DIGITALIZATION\\_OF\\_LAND\\_REGISTRATION\\_IN\\_THE\\_NETHERLANDS-pavin\\_the\\_road\\_for\\_cross\\_border\\_practices\\_\\_2.pdf](http://ipracinder.info/wpcontent/uploads/file/DocumentosPeru/JACQUES_VOS_THE_DIGITALIZATION_OF_LAND_REGISTRATION_IN_THE_NETHERLANDS-pavin_the_road_for_cross_border_practices__2.pdf)
5. <https://lider.media/aktualno/biznis-i-politika/hrvatska/zbog-nesredenih-zemljisnih-knjiga-katastra-hrvatska-godisnje-gubi-pet-milijardi-kuna/>
6. <http://iusinfo.com.hr/CaseSummary/Content.aspx?SOPI=SE500B6184S06D20070314>
7. [http://iusinfo.com.hr/CaseLaws/Content.aspx?SOPI=VTSRH2007PzB7326A5&Doc=VSKTRGSUD\\_HR](http://iusinfo.com.hr/CaseLaws/Content.aspx?SOPI=VTSRH2007PzB7326A5&Doc=VSKTRGSUD_HR)
8. <http://iusinfo.com.hr/CaseSummary/Content.aspx?SOPI=SE716B309S09P2D20090609>
9. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060731>
10. <https://es.scribd.com/doc/294461999/Pravni-Ucinci-Upisa-Prava-u-Zemljisne-Knjige-pdf>
11. <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/SummaryIntegral.PDF>
12. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Legal/dttl-legal-deloitte-legal-handbook-for-real-estate-transactions.pdf>
13. <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-10/10-forum-Projekt-sredivanja-zemljisnih-knjiga-i-katastra.pdf>
14. <http://iusinfo.com.hr/login.aspx?ReturnUrl=%2fCaseLaws%2fContent.aspx%3fSOPI%3dVSRH2009>

RevB611A3%26Doc%3dVRHSUD\_HR&SOPI=VSRH2009RevB611A3&Doc=VRHSUD\_HR

15. <http://iusinfo.com.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=6810>

16. [https://www.index.hr/vijesti/clanak/Znate-li-koliko-su-Hrvati-informaticki-\(ne\)pismeni-Svega-574-posto-Hrvata-zna-se-koristiti-internetom!/691289.aspx](https://www.index.hr/vijesti/clanak/Znate-li-koliko-su-Hrvati-informaticki-(ne)pismeni-Svega-574-posto-Hrvata-zna-se-koristiti-internetom!/691289.aspx)

17. <https://www.elra.eu/belgian-land-registry-and-land-registration-present-future>

### **Ostali izvori**

1. Službeni podaci Ministarstva pravosuđa, ažurirano i obrađeno 9. travnja 2018. Podaci o broju izdanih zemljišnoknjižnih izvadaka za ožujak 2018. preuzeti iz OSS statistike na dan 9. travnja 2018. Mjesečno izvješće o stanju zemljišnoknjižnih predmeta u općinskim sudovima Republike Hrvatske za ožujak 2018.